

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |            |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Eiendomsmeidlerne AS  | Oppdragsnr.                       | 202240112  |                                     |   |
| Adresse   | Synnfjellvegen 1879 - Leilighet 108                                 |                                   |            |                                     |   |
| Postnr.   | 2880  | Sted                              | NORD-TORPA |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |            |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |            |                                     |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 2022  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2år        | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |   | Polise/avtalenr                   |            |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Karen   | Etternavn                         | Martinsen  |                                     |   |
| Selger 2 Fornavn  | Trond   | Etternavn                         | Martinsen  |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentaar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





- Barn under 12 år skal alltid være i følge med en voksen i fellesområdene.
- Det skal være stille på rommene og i gangene i tidsrommet mellom 23:00 og 07:00.
- Bruker du treningsrommet skal du tørke av apparatene etter deg og desinfisere med såpe som står fremme.
- Det er ikke lov med hund i matsalen.
- Spåtind fjellstue er en hundevennlig resort, men vi må vise skjønn og forvente at noen er redde. Hunder skal være i bånd.
- Det skal i hovedsak være stille ute etter klokken 23, men ved spesielle anledninger og høytider må man forvente litt mer støy og aktivitet – men da får romeiere beskjed.
- Alle hundeeiere SKAL plukke opp hundebæsj etter hunden sin når de gjør fra seg på hotellets områder, og også på skiløyper.
- Det skal ikke parkeres foran rampa, grunnet brannsikkerhet og varelevering.
- Det skal kun lades elektrisk bil på godkjente ladepunkter. Spør i resepsjonen om du er usikker på hvor disse er lokalisert.
- Av hensyn til brann og evakuering må korridorene til enhver tid være fri for sko, dørmatter, søppel etc.
- Det er ikke tillatt å henge opp navneskilt, reklame, opplag om salg/tjenester på dørene til private rom.

# Nabolagsprofil

Synnfjellvegen 1879

## Høyde over havet

857 m



## Offentlig transport

🚶 Nysætra 13 min 🚗  
Linje 412 11.7 km

🚶 Strømsgrenda 15 min 🚗  
Linje 412 13.9 km

## Avstand til byer

Lillehammer 1 t 2 min 🚗

Hamar 1 t 32 min 🚗

Oslo 2 t 55 min 🚗

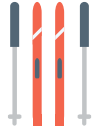
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue 0 km

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 376 m
- 386 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 50 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Sport

⚽ Åmodt ballbane 25 min 🚗  
Fotball 21.7 km

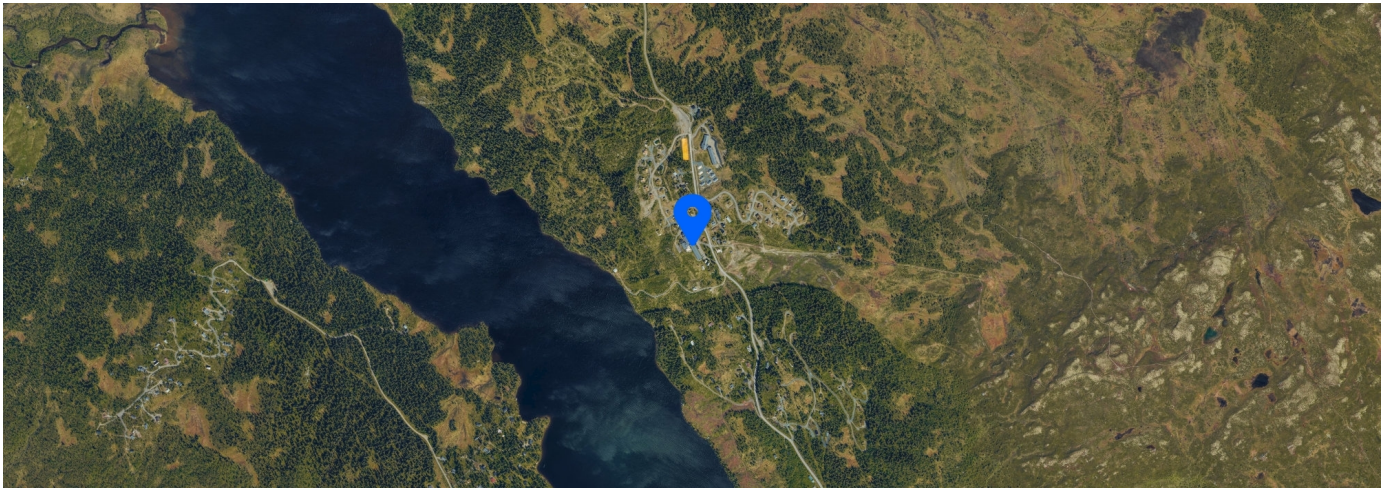
⚽ Torpa barne- og ungdomsskole 28 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 25.3 km

## Dagligvare

Joker Torpa 21 min 🚗  
Søndagsåpent 18.9 km

Nærbutikken Nørsteli 29 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 25.7 km







Årsregnskap

2023

Spåtind Fritid AS

AAS

AK

# RESULTATREGNSKAP

## SPÅTIND FRITID AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER            | Note     | 2023             | 2022           |
|--|----------|------------------|----------------|
| Annen driftsinntekt                          |          | 1 445 442        | 340 317        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                   |          | <b>1 445 442</b> | <b>340 317</b> |
| Varekostnad                                  |          | 289 969          | 0              |
| Annen driftskostnad                          |          | 1 143 575        | 108 246        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   | <b>2</b> | <b>1 433 544</b> | <b>108 246</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |          | <b>11 898</b>    | <b>232 071</b> |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>     |          |                  |                |
| Annen renteinntekt                           |          | 4 391            | 82             |
| <b>Resultat av finansposter</b>              |          | <b>4 391</b>     | <b>82</b>      |
| Resultat før skattekostnad                   |          | 16 289           | 232 153        |
| Skattekostnad på resultat                    | 3        | 3 583            | 23 863         |
| <b>Resultat</b>                              |          | <b>12 706</b>    | <b>208 290</b> |
| <b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b> |          |                  |                |
| <b>Årsresultat</b>                           |          | <b>12 706</b>    | <b>208 290</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                          |          |                  |                |
| Avsatt til annen egenkapital                 |          | 12 706           | 208 290        |
| <b>Sum overføringer</b>                      |          | <b>12 706</b>    | <b>208 290</b> |

**BALANSE****SPÅTIND FRITID AS**

| <b>EIENDELER</b>                    | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|-------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |             |                  |                  |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>       |             |                  |                  |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |             |                  |                  |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4           | 830 609          | 830 609          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |             | <b>830 609</b>   | <b>830 609</b>   |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>    |             |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b>830 609</b>   | <b>830 609</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>FORDRINGER</b>                   |             |                  |                  |
| Kundefordringer                     |             | 13 147           | 258 020          |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 41 958           | 34 938           |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b>55 105</b>    | <b>292 958</b>   |
| <b>INVESTERINGER</b>                |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |             | 604 046          | 527 634          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |             | <b>659 151</b>   | <b>820 593</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b>1 489 760</b> | <b>1 651 202</b> |

AAS

AK

## BALANSE

### SPÅTIND FRITID AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                   | Note     | 2023             | 2022             |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |                  |
| Aksjekapital                           |          | 864 167          | 864 167          |
| Overkurs                               |          | 335 609          | 335 609          |
| Annen innskutt egenkapital             |          | -9 000           | -9 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |          | <b>1 190 776</b> | <b>1 190 776</b> |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |                  |
| Annen egenkapital                      |          | 148 808          | 136 101          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |          | <b>148 808</b>   | <b>136 101</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>5</b> | <b>1 339 584</b> | <b>1 326 877</b> |
| <b>GJELD</b>                           |          |                  |                  |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |          |                  |                  |
| Utsatt skatt                           | 3        | 27 446           | 23 863           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>27 446</b>    | <b>23 863</b>    |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |          |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |          |                  |                  |
| Leverandørgjeld                        |          | 51 178           | 54 750           |
| Annen kortsiktig gjeld                 |          | 71 552           | 245 711          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>122 730</b>   | <b>300 461</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>150 176</b>   | <b>324 324</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>1 489 760</b> | <b>1 651 202</b> |

Nord-Torpa  
Styret i Spåtind Fritid AS



Vibecke Siw Sommer  
styreleder



Camilla Therese Røss-Bjerke  
styremedlem



Thomas Skretteberg Aas  
styremedlem



Anders Bistrup Karlsen  
styremedlem

## **Regnskapsprinsipper note 1**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



**Spåtind Fritid AS**

**Noter**

**Note 2 Lønn godtgjørelser o.l.**

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret.  
Til revisor er utbetalt kr 27.319,- for revisjon og andre tjenester inkl mva .

**Note 3 Skatt**

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|--|----------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |               |
| Betalbar skatt                           | 0              | 0             |
| Endring i utsatt skatt                   | 3 583          | 23 863        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>3 583</b>   | <b>23 863</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |               |
| Resultat før skatt                       | 16 289         | 232 153       |
| Permanente forskjeller                   | 0              | 0             |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -27 718        | -28 873       |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | 0              | -203 280      |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-11 429</b> | <b>0</b>      |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |               |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0              | 0             |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>      |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|                                   | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    | <b>Endring</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler               | 165 373        | 137 655        | -27 718        |
| <b>Sum</b>                        | <b>165 373</b> | <b>137 655</b> | <b>-27 718</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -40 617        | -29 188        | 11 429         |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>  | <b>124 756</b> | <b>108 467</b> | <b>-16 289</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>        | <b>27 446</b>  | <b>23 863</b>  | <b>-3 584</b>  |

**Note 4 Anleggsmidler**

|                               | <b>Bygninger<br/>og tomter</b> | <b>Sum</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 830 609                        | 830 609    |
| = Anskaffelseskost 31.12.23   | 830 609                        | 830 609    |
| = Bokført verdi 31.12.23      | 830 609                        | 830 609    |
| Økonomisk levetid             | 50 år                          |            |

|                          |
|--------------------------|
| <b>Spåtind Fritid AS</b> |
| <b>Noter</b>             |

### Note 5 Egenkapital

|                      | Aksjekapital | Annen innb EK | Annen EK | Sum       |
|----------------------|--------------|---------------|----------|-----------|
| 01.01                | 864 167      | 326 609       | 136 101  | 1 326 877 |
|                      |              |               |          | 0         |
| Ikke reg kapitalutv. |              |               |          | 0         |
| Årets resultat       |              |               | 12 706   | 12 706    |
| Sum                  | 864 167      | 326 609       | 148 808  | 1 339 584 |

Selskapets aksjekapital består av 85 aksjer pålydende kr 10.166.67

Etter at 85 av rommene i Spåtind Sport AS ble fisjonert ut av dette selskapet ble disse fusjonert inn i Spåtind Fritid AS.

Selskapets aksjer eies av:

| Navn                        | Antall aksjer | Verv       |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Bergan Bjørn                | 2             |            |
| Lars O E Annexstad          | 2             |            |
| Gry B Hagelund              | 2             |            |
| Bjørn-Ole Berge             | 1             |            |
| Trond Skjellerud            | 1             |            |
| Margaret F Hansen           | 2             |            |
| Leif Haug                   | 1             |            |
| Arvid Herland               | 1             |            |
| Lars Fevang E Halvorsen     | 1             |            |
| Adriana Dicu                | 1             |            |
| Terje Sørensen              | 2             |            |
| Marie Helene T Christiansen | 1             |            |
| Inger Helene Kravik         | 2             |            |
| S A Risberg                 | 1             |            |
| A Reine og A Aldridge       | 2             |            |
| MS og JA Kordahl            | 2             |            |
| Kristin Wigand              | 1             |            |
| Arve Mjelde                 | 1             |            |
| Gerd Eva Lillo              | 1             |            |
| Hilde K Jakobsen            | 3             |            |
| GLT Anleggstjenester AS     | 1             |            |
| Spåtind Sport AS            | 15            |            |
| Gustavsen Turid             | 1             |            |
| Åshild Amsrud               | 1             |            |
| Hansen Vibecke Siw          | 1             | styreleder |
| Karlsen Anders              | 3             |            |
| Lars Storbråten             | 1             |            |

**Spåtind Fritid AS****Noter**

|                          |    |  |
|--------------------------|----|--|
| Ole Struksnes            | 2  |  |
| Fysioservice-Pustyoga AS | 1  |  |
| Elisabeth Jansen         | 1  |  |
| John Harbak              | 2  |  |
| Kirkerud Tove            | 2  |  |
| Melby Edel Anny          | 2  |  |
| Nordbotten Andreas S     | 2  |  |
| Nøring Leif M            | 2  |  |
| Slettum Tone             | 2  |  |
| Spåtind AS               | 2  |  |
| Sundflødt Torunn         | 2  |  |
| Ulseth Eva Kristin       | 2  |  |
| Henning Karlsen          | 2  |  |
| Line Sælid               | 2  |  |
| Trond Martinsen          | 2  |  |
| Jens E Brovold           | 2  |  |
| Elisabeth Van Roy        | 1  |  |
| Marianne Fjeldstad Sten  | 1  |  |
| Sum                      | 85 |  |

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE SPÅTIND SPORT

Sist endret på ekstraordinært årsmøtet 29.10.2023

## 1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Spåtind Sport. Sameiet består av eiendommen Gnr. 148, Bnr. 8 i Nordre land kommune. Sameiet består av to samleseksjoner, hvorav en næringsseksjon og en boligseksjon, samlet kalt "Eiendommen".

Seksjon 1 (bolig), sameierbrøk ½, Seksjon 2(næring), sameiebrøk ½.

De to samleseksjonene, herunder sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 07.11.2014 og tilhørende reseksjonering, tinglyst 03.03.2021.

## 2. FORMÅL

Seksjonene i sameiet utgjør til sammen tidligere Spåtind Høyfjellshotell. Sameiets formål er å utvikle og drifte Eiendommen som en kombinasjon av fritidsboliger og destinasjon som hotell, aktivitets- og konferansested.

## 3. SEKSJONSEIERE OG IDENTIFIKASJON

Seksjon 1 eies av Spåtind Fritid AS. Seksjon 2 eies av Spåtind Fjellstue AS. De bruksrettigheter til arealer og funksjoner som etter disse vedtekter legges til seksjonseierne gjelder tilsvarende for personlige aksjonærer og rettighetshavere i de aksjeselskaper som er seksjonseiere innenfor rammen av de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

## 4. SÆRLIGE BRUKSRETTIGHETER

Seksjon 1 har bruksrett til arealer i seksjon 2 som er tilrettelagt for publikumsaktiviteter. Det vil si arealer som for eksempel restaurant, lobby, bar, basseng, trimrom, peisestue og lignende. Arealer som ikke omfattes av denne generelle bruksretten er områder som for eksempel tekniske rom, storkjøkken, kontorer, lagerrom, kjeller etc. Adgang til disse arealene krever særskilt tillatelse og reguleres i egne avtaler. Det samme gjelder for bruk av konferansefasiliteter. Bruksretten kan ikke innskrenkes på annen måte enn gjennom ordensregler og reservasjonsregler som fastsettes av et driftsselskap (jf. pkt. 5 nedenfor) og styret i fellesskap. Dersom økonomiske forhold gjør det tvingende nødvendig, kan tilgangen begrenses ved at arealer stenges for all aktivitet. Disse arealene skal dog gjenåpnes så snart de økonomiske forholdene tillater det. Seksjon 1 kan i slike tilfeller pålegge åpning av arealene mot å dekke kostnadene ved dette.

Ved behov har hver av seksjonene tilgang til tekniske anlegg i den andre seksjonen som er nødvendige for driften av den enkelte seksjon. Slik tilgang gjelder kun teknisk kyndige og kun i tilfeller hvor tilgang er nødvendig for drift eller reparasjon av anlegg og seksjonseieren ikke er tilgjengelig. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra begge seksjoner og er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjonene.



## **5. DRIFT AV SEKSJON 2**

Seksjon 2 inneholder næringsarealer som gjennom foregående punkt dels skal være tilgjengelige for seksjon 1. Seksjon 2 er forpliktet til å stille arealene til disposisjon gjennom en leieavtale til et driftsselskap hvor det utarbeides egen driftsavtale, p.t. Spåtind Drift AS, som skal tilrettelegge for et servicetilbud for seksjon 1, samt et overnattingstilbud som rettes mot allmennheten.

Seksjon 1 skal så langt som mulig stille et antall rom til disposisjon for utleie gjennom driftsselskapet for å sikre et økonomisk grunnlag for driften.

## **6. FORKJØPSRETT**

Seksjon 1 har en ubetinget forkjøpsrett på ellers like vilkår ved salg eller annen form for frivillig eller ufrivillig realisasjon av seksjon 2. Likt med realisasjon av seksjonen skal regnes salg av mer enn 50% av de stemmeberettigede aksjene i eierselskapet. Forkjøpsretten gjelder dog ikke hvor seksjonen overføres til andre aksjeselskaper som eies eller kontrolleres av de samme som eier seksjon 2 ved stiftelsen av sameiet.

## **7. TINGLYSNING**

Disse vedtektene kan tinglyses på seksjonenes grunnbokblad med mindre sameiet er registrert i foretaksregisteret, jfr. Eierseksjonslovens § 9.

## **8. SEKSJONSEIERES BRUKSRETT**

Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den andre seksjonseier eller andre brukere av Eiendommen. Styret, i samarbeidet med driftsselskap, har fastsatt ordensregler som regulerer de nærmere regler for bruk av de enkelte fritidsboliger tilhørende seksjon 1 og areal tilhørende seksjon 2.

## **9. VEDLIKEHOLD**

### **9.1 Seksjon 1**

Eiere av seksjon 1 skal holde seksjonens arealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for eiere av seksjonen. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, besørages og bekostes av eiere av seksjonen.

### **9.2 Seksjon 2**

Eiere av seksjon 2 skal holde seksjonens arealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for eiere av seksjonen. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, besørages og bekostes av eiere av seksjonen. Seksjon 2 har vedlikeholdsansvar for veranda utenfor peisestue, området rundt seksjon 2 med naturlig avgrensning, inngangsparti og parkeringsplass.

### 9.3 Sameiet

Vedlikehold av tomten, fellesarealene og felles anlegg, besørages og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Sameiet er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiet har vedlikeholdsansvar for utearealer som seksjonene ikke har ansvar for, som til enhver tid er definert i sameiets situasjonskart.

## 10. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Den enkelte leilighetseiers rettigheter og plikter knyttet til bruk av fritidsboligene er nærmere fastsatt i vedtekter for Spåtind Fritid AS.

Sameiets styre skal påse at samtlige vedtekter og bruksrettsavtaler/ordensregler etterleves.

## 11.FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som påfaller Sameiet som sådan (og ikke den enkelte seksjon), dekkes etter sameiebrøk dersom ikke annet fremkommer/avtales. Det praktiseres ikke forskudds-/åkonto innbetaling av felleskostnader for sameiet.

## 12. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 13. ÅRSMØTET

### 13.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 13.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enstemmighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) Salg, kjøp eller leie av fast eiendom,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endringer av formål for en seksjon fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens kapittel IV
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo -eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

- sameierne.
- h) Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.
  - i) Endringer av vedtekter.

### 13.3 Årsmøte

Seksjonseierne representanter har rett til å delta i årsmøte med forslag-, tale, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Hver enkelt leilighetseier (aksjonær i Spåtind Fritid AS) har adgang på årsmøtet. Vedkommende har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseier eller leilighetseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakt kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

### 13.4 Innkalling til årsmøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte, kan seksjonseier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og for seksjonseierne felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 13.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) Behandle styres årsberetning,
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, eventuelle regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte gjøres tilgjengelig for sameiet samt den enkelte leilighetseier. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 13.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrts leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av begge seksjonseierne.

## 14 STYRET

### 14.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer, hvorav leilighetseierne har rett til å utpeke tre styremedlemmer. Årsmøtet velger styret. Ved uenighet har styreleder dobbelt stemme. Styrelederen utpekes av styret. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt i årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

### 14.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 14.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan velge å ha en forretningsfører, som evt. engasjeres av styret. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.



## **16 INHABILITET**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i styremøte eller årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

## **17 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i felleskap signere på vegne av sameiet. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evt. forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **18 REGNSKAP**

Styret kan føre regnskap.

## **19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

## **20 EIERSEKSJONSLOVEN (av 16.06.2017)**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.